

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße / Askanische Straße“

Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Stärkung der Innenstadt und damit auch die Sicherung der oberzentralen Funktion der Stadt Dessau-Roßlau. Die ab 1990 erfolgten Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit großen Parkplätzen am Stadtrand führten zu einer Stagnation bzw. sogar zum Rückgang der Einzelhandelsverkaufsflächen im Stadtzentrum.

Zur Klärung möglicher Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt ließ die Stadt 1996 eine Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels durchführen. Die Untersuchung ergab, dass die Ansiedlung eines neuen Einkaufszentrums im Bereich Museumskreuzung als positiv sowohl für die Belebung der Innenstadt als auch zur Förderung und Stärkung der Handelsfunktion anzusehen ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am Südrand der Innenstadt. Dieser Standort für das „Shopping- und Dienstleistungszentrum“ ist seit Anfang des 20. Jahrhunderts ein Handelsstandort. Seit Rückzug der Horten-Handelskette im Jahr 1995 stand das ehemalige Kaufhaus jedoch leer. Der fortschreitende Verfall des Gebäudes stellte mehr und mehr einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Da die vorhandene Bausubstanz für die geplante Nutzung nicht geeignet war, entschied sich die Stadt für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit für den Neubau des Einkaufszentrums.

Während des Aufstellungsverfahrens meldete der erste Vorhabenträger Insolvenz an. Neuer Vorhabenträger wurde ab Herbst 2005 die „konsument“ Dessau GmbH. In Abstimmung mit der Stadt wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, der Planungsrecht für die Errichtung eines „Shopping- und Dienstleistungszentrums“ schafft. Unter Beachtung der erstellten Gutachten muss die Gesamtverkaufsfläche mindestens 12.000 m² betragen und darf 15.000 m² nicht überschreiten. In dem Neubau sollen auf der kompletten Erdgeschosebene (mit Ausnahme der Lieferzonen), zu einem erheblichen Teil im 1. Obergeschoss und zu einem kleinen Teil im 2. Obergeschoss die folgenden Nutzungen ermöglicht werden: Einzelhandel (auch großflächig), nicht wesentlich störendes Gewerbe, Räume für freie Berufe, Büroräume, Gaststätten, Räume für Gesundheitseinrichtungen, Parkflächen. Dabei sind im 1. und 2. Obergeschoss maximal 630 Stellplätze zulässig. Nicht zulässig sind großflächige Baumärkte und Gartencenter. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Ansiedlung mindestens eines Betriebes mit Magnetfunktion und der sehr guten Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer soll eine Wiederbelebung der Innenstadt erfolgen. Das Shopping- und Dienstleistungszentrum soll über die reine Einkaufsfunktion hinaus einen wesentlichen Antrieb für eine anhaltende Urbanitätssteigerung im Bereich der Museumskreuzung bilden.

Das städtebauliche Konzept für den Neubau sieht die Fortführung der Straßenfluchten in der Kavallerstraße/ Franzstraße vor. In der Askanischen Straße soll zur Verringerung des weitläufigen, nicht begrenzten Straßenraumes eine Straßenflucht in Anlehnung an den Turm der Georgenkirche angenommen werden. Als Höhenbezugspunkte dienen das Gebäude Rennstraße 9 und das Kirchenschiff der Georgenkirche. Der Bereich vor der Georgenkirche wird zur Betonung der Kirche und ihres Einganges platzartig aufgeweitet. Aufgrund der städtebaulich stark prägenden Wirkung des Vorhabens im Bereich der Museumskreuzung wurden auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung aufgenommen. In Anlehnung an die klassische Moderne wurde das geschlossene kubistische Relief der Fassade entwickelt. Der Eingang an der Ecke Franzstraße/ Askanische Straße wird durch ein Zurücknehmen der Fassade betont. Um die Wirkung der Türme des Museums und der Kirche nicht zu beeinträchtigen wird der Eingangsbereich nicht erhöht, sondern über die Horizontale mit einem leichten, textilen Baukörper betont.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Abriss der stark baufälligen Altimmobilie soll ein Neubaukomplex mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Parkflächen entstehen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 24.500 m². Davon gehören ca. 14.700 m² zum Bauland, ca. 9.800 m² sind öffentliche Verkehrsfläche.

Die potentiellen Umweltauswirkungen sind Lärmimmissionen, die Zunahme von Verkehr, zusätzliche Bodenversiegelungen, die Rodung von geschützten Bäumen sowie der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Zu dem Vorhaben sind verschiedene Fachgutachten erstellt worden, die die Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter vertiefend betrachten.

Um eine Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm in den angrenzenden Wohngebieten beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Neben dem Verkehrslärm wurden auch typische Geräusche durch technische Schallquellen am Center einschließlich der Warenanlieferung betrachtet. Durch das Vorhaben ist mit einer deutlichen Zunahme der Lärmimmissionen, vor allem in den bisher wenig genutzten Nebenstraßen, zu rechnen. Die an einzelnen Immissionspunkten erstmalige Überschreitung der zulässigen Grenzwerte wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Die Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Luftschadstoffe ist eine Luftschadstoffimmissionsprognose durchgeführt worden. Als Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass eine Überschreitung der Grenzwerte nicht erfolgt. Sowohl der Anlieferverkehr als auch die Besucher des Centers tragen zu den Immissionen an den stark befahrenen Straßen nur einen geringen Anteil bei. In den angrenzenden Nebenstraßen werden die Grenzwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Für den Nachweis, dass das durch das Vorhaben zu erwartende zusätzliche Fahrzeugaufkommen auf den inneren und äußeren Erschließungsflächen abgewickelt werden kann, wurde eine verkehrstechnische Studie erstellt. Deren wichtigsten Ergebnisse sind: eine Erschließung durch Linksabbieger von der Askanischen Straße ist grundsätzlich möglich; erforderliche Stauräume vor den Schrankenanlagen bei der Einfahrt von der Askanischen Straße sind innerhalb des Grundstückes zu schaffen; die Anlagen der Bushaltestelle und der Flächen des Fußgänger- und Radverkehrs sind anzupassen; die Öffnung der Rennstraße am Anschluss an die Franzstraße ist fahrgeometrisch auch für den Lieferverkehr möglich, die dafür notwendigen Anpassungen in der Franzstraße und Rennstraße sind durchzuführen; zur schnellen Orientierung für Besucher ist eine Wegweisung vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkehrsplanung werden die Leistungsfähigkeit und der Verkehrsfluss durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Voraussetzungen für eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.700 m² ermöglicht. Auch wenn das Plangebiet bereits zu über 85 % versiegelt war und überwiegend Biototypen mit mittlerer und geringer Wertigkeit überplant werden, ist diese Versiegelung und die damit verbundene Rodung von Gehölzen als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden die Umweltbelange berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes werden wegen der Größe des Vorhabens nur sehr kleine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Verfügung stehen. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird deshalb durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen. An der Elballee sind dafür eine Allee aus 100 Linden und auf eine Fläche von ca. 1.400 m² eine freiwachsende 2-reihige Hecke zu pflanzen. Für streng geschützte Vogelarten sind Nisthilfen anzubringen. Laut Bilanzierung ist festzustellen, dass unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten der Eingriff in Natur und Landschaft sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch des gebotenen funktionalen Zusammenhangs vollständig ausgeglichen wird.

Auswirkungen hat das Vorhaben auch auf das Schutzgut Ortsbild. Durch die Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 18 m wird ein relativ massiver Baukörper entstehen. Das Volumen ist aber notwendig, um die Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum erfüllen zu kön-

nen. Bei der Planung ist darauf geachtet worden, dass sich der Neubau gut in das Stadtbild einfügt. So werden historische Straßenfluchten aufgegriffen. Im Bereich der Georgenkirche wird die Bebauung etwas zurückgenommen, wodurch eine vorplatzartige Situation entsteht. Damit wird dem Schutz der direkt angrenzenden denkmalgeschützten Kirche Rechnung getragen. Durch die Reaktivierung des Areals wird nicht zuletzt ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Trotz des Verlustes von Grünstrukturen wird durch das Vorhaben eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht.

Positive Auswirkungen sind auch für die an das Plangebiet angrenzenden Baudenkmale Georgenkirche und Museum zu erwarten. Den Belangen der Kirche wird durch die Planung in besonderer Weise Rechnung getragen, indem der Vorplatz im Rahmen der Baumaßnahme umgestaltet werden soll. In diesem Bereich sind auch Baumpflanzungen vorgesehen. Besondere Berücksichtigung muss der Kirche während der Bauphase zukommen. Wegen des Gebäudezustandes sind starke Erschütterungen im Bereich der Kirche weitestgehend zu unterbinden.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 37 „Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße / Askanische Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 19.12.2001 beschlossen (Beschlussnummer 298/2001).

In den Jahren 2002 und 2003 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Abwägung wurde durch den Stadtrat am 21.05.2003 beschlossen (Beschlussnummer 498/2003). Wegen der Insolvenz des Vorhabenträgers wurde das Vorhaben nicht realisiert. Neuer Vorhabenträger wurde ab Herbst 2005 die „konsument“ Dessau GmbH. In der Stadtratssitzung am 18.10.2006 wurde dem Trägerwechsel zugestimmt und die Offenlage des überarbeiteten Entwurfs in der Fassung vom 15.09.2006 beschlossen. Der Planentwurf lag in der Zeit vom 06.11.2006 bis zum 07.12.2006 öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die dort eingegangenen Stellungnahmen sind abgewogen worden. Die nach der Abwägung beschlossenen Änderungen bzw. Korrekturen wurden entsprechend dem Abwägungsbeschluss des Stadtrates vom 11.04.2007 (BV/078/2007/VI-61) in die Satzungsfassung eingearbeitet. Dabei handelte es sich um geringfügige Präzisierungen bzw. redaktionelle Korrekturen. Keine der berücksichtigten Stellungnahmen stellte den Planungsentwurf in Frage. Eine erneute Offenlage war deshalb nicht erforderlich.

Abwägungsvorgang

Zur Klärung möglicher Entwicklungsperspektiven wurden im Auftrag der Stadt durch die BBE Unternehmensberatung GmbH Köln 1996 eine Studie (Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels) und 2003 ein weiteres Standortgutachten für das Planvorhaben „Shopping- und Servicecenter Dessau“ erstellt. Erst im November 2006 äußerte die IHK starke Bedenken gegen den Standort des Einkaufszentrums. Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, hat die Stadt eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass der Standort an der Museumskreuzung zwar kein Optimum darstellt, es jedoch keine Alternativstandorte in günstiger zentraler Lage gibt, die die an ein solches Vorhaben gestellten Anforderungen erfüllen könnten und auch verfügbar wären. Um die oberzentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlau als Einkaufszentrum nicht an andere Städte zu verlieren, hat sich die Stadt für diesen Standort entschieden. Mit der Errichtung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird der Einkaufsstandort Dessau wieder an Bedeutung und Attraktivität gewinnen.

Befürchtungen, dass sich das Vorhaben negativ auf den Bereich Zerbster Straße/ Poststraße auswirken kann, teilt die Stadt nicht. Der zur Fußgängerzone ausgebaute Abschnitt der Zerbster Straße stellt innerhalb der Dessauer Kernstadt den Bereich mit der höchsten Aufenthaltsqualität dar. Neben Einzelhandelsbetrieben haben sich eine Reihe von Gastronomiebetrieben angesiedelt. Auch verfügt die Straße über gute Voraussetzungen für die Nut-

zung von Märkten und sonstigen öffentlichen Veranstaltungen. Außerdem wird auch künftig das Rathaus-Center der mit Abstand stärkste Einzelhandelsmagnet der Dessauer Kernstadt im direkten Umfeld der Zerbster Straße bleiben.

Weitere Bedenken wurden zur erstellten verkehrstechnischen Studie (Verkehrs-System Consult GmbH, Halle) vorgebracht und mit einem weiteren Gutachten (Runge + Kuchler) begründet. Die Prüfung dieses Gegengutachtens hat ergeben, dass die methodische Vorgehensweise und die verwendeten Ausgangswerte der Berechnungen von Runge + Kuchler fehlerhaft und insofern für die verkehrliche Bewertung der Verkehrserschließung des geplanten Shopping- und Dienstleistungszentrums nicht geeignet sind. Die Prüfung ergab auch, dass bei konsequenter Nutzung vorhandener ortsspezifischer Verkehrsdatenbestände und bei der methodisch unerlässlichen Durchführung der Optimierung der verkehrstechnischen Berechnungen (Optimierung des Signalzeitplanes) die Gutachter zu Ergebnissen gekommen wären, die denen der Studie der Verkehrs-System Consult GmbH entsprechen würden. Auch die Einwände gegen das schalltechnische Gutachten der MFPA Leipzig GmbH wurden im Rahmen der Abwägung einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Im Ergebnis dessen war festzustellen, dass sich keine Änderungen für die Grundaussagen der Schallimmissionsprognose ergeben.

Ein weiterer Schwerpunkt der Stellungnahmen war die Forderung der Landeskirche zur Aufnahme von zusätzlichen Regelungen in den Durchführungsvertrag. Dies war für die meisten Punkte nicht geboten, da eine rechtliche Absicherung über die Baugenehmigung gewährleistet wird.

Folgende wesentliche Stellungnahmen wurden berücksichtigt, haben jedoch nur zum Teil Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Installation einer Stauerkennungsanlage im Bereich Parkhauszufahrt Askanische Straße
- Rechtsabbiegegebot in der Parkhausausfahrt Rennstraße
- Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Grundsätzlicher Einbau eines schallgedämmten Lüftungselementes zusätzlich zu dem schon festgesetzten Schallschutzfenster im Erdgeschoss Rennstraße 2
- Verschiebung der Fahrradabstellanlage in der Georgenstraße
- Festsetzung der Fassadenfarbe für den Bereich Georgenstraße
- Ergänzung einer vorhandenen Telekommunikationsleitung
- Präzisierungen von Pflanzqualitäten in textlichen Festsetzungen
- Präzisierung und Ergänzung der textlichen Festsetzung zu den geschützten Vogelarten
- Präzisierung der Schallimmissionsschutzprognose (ohne Einfluss auf das Ergebnis)

Aus diesen vorgebrachten Einwendungen ergaben sich insgesamt keine Erkenntnisse, die eine Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Folge gehabt hätten.

Dessau-Roßlau, den

Der Oberbürgermeister